



14020010657660

900110019\_28780370



## **АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115225, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

**Именем Российской Федерации  
РЕШЕНИЕ**

**г. Москва**

**21 мая 2021 г.**

**Дело № А40-198445/20-84-1354**

**Резолютивная часть решения объявлена 14 мая 2021 г.**

**Полный текст решения изготовлен 21 мая 2021 г.**

Арбитражный суд г. Москвы в составе судьи Сизовой О.В., при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Белых Л.А.

рассмотрев в открытом судебном заседании дело

по заявлению: ООО «Немтинов» (125171, ГОРОД МОСКВА, ПРОЕЗД 1-Й ВОЙКОВСКИЙ, 4, 1, ОГРН: 1027739840545, Дата присвоения ОГРН: 20.12.2002, ИНН: 7712030583, КПП: 774301001)

к ответчику: Управление Росреестра по Москве

третье лицо: ДЕПАРТАМЕНТ ГОРОДСКОГО ИМУЩЕСТВА ГОРОДА МОСКВЫ (123112, г. Москва, 1-й Красногвардейский проезд, д. 21, стр. 1, ОГРН: 1037739510423, дата присвоения ОГРН: 08.02.2003, ИНН: 7705031674)

о признании незаконным отказ в государственной регистрации возникновения права собственности на недвижимое имущество от 0.07.2020 № 77/005/259/2019-3422; об обязанности

**при участии в судебном заседании:**

**от заявителя: Лапин Д. В. (удостоверение, доверенность от 18.10.2020 г. №б/н, диплом);**

**от ответчика: не явился, извещен;**

**от третьего лица: Фисенко Г. С. (удостоверение, доверенность от 09.12.2020 № 33-Д-1245/20, диплом);**

### **УСТАНОВИЛ:**

ООО «Немтинов» обратился в арбитражный суд с заявлением о признании незаконным решения об отказе в государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества, по адресу: г. Москва, 1-й Войковский проезд, д. 4, корп. 1, эт. 1, помещение №5 (комнаты 1-11) общей площадью 94, 8 кв.м. от 03.07.2020 №77/005/259/2019-3422, об обязанности зарегистрировать право собственности на объект.

Определением суда от 29 марта 2021г приняты уточнения заявленных требований (л.д.135), в окончательной редакции заявитель сформулировал их следующим образом:

- Признать незаконным отказ от 03.07.2020 №77/005/259/2019-3422 Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (Управление Росреестра по Москве) в государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества по адресу: город Москва, 1-й Войковский проезд, д.4, корп.1, этаж 1, помещение №5 (комнаты 1-11) общей площадью 94,8 кв.м., кадастровый номер 77:09:0003017:1175.

- Обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (Управление Росреестра по Москве) зарегистрировать право собственности на объект недвижимого имущества по адресу: город Москва, 1-й Войковский проезд, д.4, корп.1, этаж 1, помещение №5 (комнаты 1-11) общей площадью 94,8 кв.м. кадастровый номер 77:09:0003017:1175

Определением суда к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельные требования относительно предмета спора привлечен Департамент городского имущества города Москвы.

Заявитель в судебном заседании поддержал заявленные требования.

Ответчик, извещенный в соответствии со ст. 123 АПК РФ о времени и месте судебного разбирательства, своих представителей в суд не направил. В порядке ст. ст. 123, 156 АПК РФ суд счел возможным рассмотреть дело в его отсутствие.

Ранее от ответчика в материалы дела поступил письменный отзыв, согласно которому он просит в удовлетворении заявленных требований отказать в полном объеме, ссылаясь на пропуск установленного законом трехмесячного срока, отсутствие свидетельства о внесении в реестр собственности на территории г. Москвы, выданное ООО «Немтинов» в отношении заявленного объекта недвижимости, предоставление на государственную регистрацию незаверенной копии Плана Приватизации от 18.03.1992г., отчуждение недвижимого имущества с нарушением требований Закона о приватизации. Помимо отзыва, заинтересованным лицом представлены в копиях документы регистрационного дела.

Третье лицо представило письменные пояснения, согласно которым оставляет разрешение спора на усмотрение суда. В пояснениях указывает на то, что в информационных ресурсах Департамента имеются сведения о праве собственности ТОО "Немтинов" на нежилые помещения об. пл. 94,8 кв.м. в соответствии с решением Комиссии по приватизации муниципального округа "Войковский" №6 от 08.04.1992 года, Комитетом по управлению имуществом Москвы было оформлено свидетельство на право собственности заявителя на вышеназванные нежилые помещения, согласно справке ГБУ МосгорБТИ при проведении обследований нежилых помещений 1 этажа пом. V (ком.1-11) расположенных в здании по адресу: город Москва, 1-й Войковский проезд, д.4, корп.1. составляет 94,8 кв.м.; в соответствии с архивными данными по состоянию на 15.11.1972 площадь объекта: 1 этаж 1, пом.Ш., (ком. 7-17) составляла 94,8 кв.м.; изменение нумерации произошло в результате ее упорядочивания.

Выслушав доводы лиц, участвующих в деле, изучив материалы дела, оценив представленные суду доказательства, суд считает, что заявленные требования не подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно [части 1 статьи 198](#) АПК РФ граждане, организации и иные лица вправе обратиться в арбитражный суд с заявлением о признании недействительными ненормативных правовых актов, незаконными решений и действий (бездействия) государственных органов, если полагают, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действие (бездействие) не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают их права и законные интересы в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, незаконно возлагают на них какие-либо обязанности, создают иные препятствия для осуществления предпринимательской и иной экономической деятельности.

В соответствии с [частью 4 статьи 200](#) АПК РФ при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных правовых актов, решений и действий (бездействия) государственных органов, органов местного самоуправления, иных органов, должностных лиц арбитражный суд в судебном заседании осуществляет проверку оспариваемого акта или его отдельных положений, оспариваемых решений и действий (бездействия) и устанавливает их соответствие закону или иному нормативному правовому акту, устанавливает наличие полномочий у органа или лица, которые приняли оспариваемый акт, решение или совершили оспариваемые действия (бездействие), а также устанавливает, нарушают ли оспариваемый акт, решение и действия (бездействие) права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности.

Таким образом, в круг обстоятельств, подлежащих установлению при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных актов, действий (бездействия) госорганов входят проверка соответствия оспариваемого акта закону или иному нормативному правовому акту, проверка факта нарушения оспариваемым актом действием (бездействием) прав и законных интересов заявителя, а также соблюдение срока на подачу заявления в суд.

Согласно [части 5 статьи 200](#) АПК РФ с учетом [части 1 статьи 65](#) АПК РФ обязанность доказывания соответствия оспариваемого ненормативного правового акта закону или иному нормативному правовому акту, законности принятия оспариваемого решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), наличия у органа или лица надлежащих полномочий на принятие оспариваемого акта, решения, совершение оспариваемых действий (бездействия), а также обстоятельств, послуживших основанием для принятия оспариваемого акта, решения, совершения оспариваемых действий (бездействия), возлагается на орган или лицо, которые приняли акт, решение или совершили действие (бездействие).

В силу указанных норм и [статьи 13](#) ГК РФ в круг обстоятельств, подлежащих установлению при рассмотрении дел об оспаривании ненормативных актов, действий (бездействия) госорганов входят проверка соответствия оспариваемого акта, действия (бездействия) закону или иному нормативному правовому акту, факта нарушения оспариваемым актом, действием (бездействием) прав и законных интересов заявителя, а также соблюдение срока на обращение с заявлением в суд.

Судом проверено и установлено, что срок обжалования, установленный частью 4 ст. 198 АПК РФ, заявителем не пропущен.

Удовлетворяя заявленные требования, суд исходит из следующего.

09.07.2019 года ООО "Немтинов" обратилось в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве представлены с заявлением (вх. №77/005/259/2019-3422) о государственной регистрации ранее возникшего права на объект недвижимого имущества – нежилое помещение, расположенное по адресу: город Москва, 1-й Войковский проезд, д.4, корп.1, с кадастровым номером 77:09:0003017:1175.

Согласно описи документов, принятых МФЦ района Чертаново-Северное для оказания государственной услуги – Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением были представлены следующие документы: Доверенность от 29.06.2019, экспликация к поэтажному плану от 14.01.2005, Договор купли-продажи от 24.06.1992 года, свидетельство от 31.08.1992, письмо от 14.06.2019, платежное поручение 04.07.2019 (22000 руб. ООО «Немтинов»)

Государственным регистратором были направлены запросы: в ГУП «МосгорБТИ» о характеристиках объекта на дату передачи данных в ГКН, документах и их содержании на указанный объект недвижимости, а также сведения технического учета на дату последней инвентаризации объекта; в Департамент городского имущества г. Москвы о том, кто, по данным ДГИ, является собственником недвижимого имущества

– нежилое помещение, расположенное по адресу: город Москва, 1-й Войковский проезд, д.4, корп.1, заключался ли договор купли-продажи от 24.06.1992г. №02-00167/92 с Москомимуществом; в Комитет государственного строительного надзора города Москвы о том, обладает ли Объект признаками самовольного строения, выдавалось ли разрешение на реконструкцию и перепланировку указанного объекта недвижимости; в Префектуру САО г.Москвы о данных технического учета объекта и о том, кто является собственником объекта.

Мосгосстройнадзор письмом от 03.10.2019 №09-8576/19-1 сообщил, что, согласно данным публично кадастровой карты на земельном участке по адресу город Москва, 1-й Войковский проезд, д.4, корп.1, расположен 5 – ти этажный многоквартирный дом 1971 года постройки общей площадью 2 488,5 кв.м., информация об оформлении разрешений на реконструкцию в электронной базе Комитета отсутствует, соответствующие разрешения не выдавались.

Департамент городского имущества г. Москвы письмом от 23 октября 2019 г. №ДГИ-1-88080/19-1 (л.д.84) направил заверенную копию корешка свидетельства АП02-00092/92, информировал, что данное помещение включено в Перечень предприятий, за которыми признается право собственности на объекты приватизации в соответствии с договорами купли-продажи и свидетельствами на право собственности выданными Москомимуществом в 1992-1993 годах (Перечень), утвержденный постановлением Правительства Москвы от 19.07.1994 №605 (п.1402 перечня).

ГБУ «МосгорБТИ» письмом от 22 августа 2019 №ИС-20071/19 сообщило, что причиной расхождений в части описания объекта недвижимости на дату проведения первичной технической инвентаризации 15.11.1971 года и представленного описания объекта на дату заключения Договора купли-продажи от 24.06.1992 года, является разделение, а затем изменение (упорядочение) нумерации нежилых помещений при проведении обследований нежилых помещений 1 этажа по адресу: город Москва, 1-й Войковский проезд, д.4, корп.1., в результате чего вышеуказанное нежилое помещение IV комнаты с 1 по 11 общей площадью 94,8 кв.м., стало нежилым помещением V комнаты с 1 по 11 общей площадью 94,8 кв.м.

Префектура САО г. Москвы письмом от 22.10.2019г. №6-5-16998/9-1 направила имеющуюся информацию в отношении объекта недвижимого имущества, расположенного по адресу: город Москва, 1-й Войковский проезд, д.4, корп.1, всего на 12-ти листах.

18.07.2019 года государственным регистратором в соответствии с п.5, 9 ч.1 ст.26 Федерального закона № 218-ФЗ от 13.07.2015 г. «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), государственная регистрация была приостановлена до 18.10.2019 года.

По заявлению ООО "Немтинов" от 17.10.2019 года за № 77/009/014/2019-4135 срок действия приостановления государственной регистрации собственности на объект недвижимого имущества, расположенного по адресу: город Москва, 1-й Войковский проезд, д.4, корп.1, продлен до 17.04.2020 года.

03.07.2020 заинтересованным лицом было оформлено Уведомление об отказе в осуществлении государственной регистрации.

Государственным регистратором было вынесено решение об отказе в осуществлении государственной регистрации по следующим основаниям:

- отсутствие Свидетельства о внесении в реестр собственности на территории г. Москвы, оформленного в соответствии с Распоряжением Мэра от 16.06.1994 г. № 288-РМ «О регистрации операций с собственностью физических и юридических лиц в г. Москве».

- предоставление незаверенной копии Плана Приватизации от 18.03.1992г.

При этом в тексте обжалуемого решения на странице 2, имеется ссылка на положения п.п.1,2 ст. 69 ч.1 218-ФЗ от 13.07.2015 г. "О государственной регистрации

прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Права на объекты недвижимости, возникшие до дня вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Государственная регистрация таких прав в Едином государственном реестре недвижимости проводится по желанию их обладателей.

Права на объекты недвижимости, возникающие в силу закона (вследствие обстоятельств, указанных в законе, не со дня государственной регистрации прав), признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости. Государственная регистрация таких прав в Едином государственном реестре недвижимости осуществляется по заявлениям правообладателей, решению государственного регистратора прав при поступлении от органов государственной власти и нотариусов сведений, подтверждающих факт возникновения таких прав, кроме случаев, установленных федеральными законами.

При этом пунктом 5 ст.69 Закона 218-ФЗ от 13.07.2015 г. регламентируется порядок включения сведений о ранее учтенном объекте недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости:

В случае отсутствия в Едином государственном реестре недвижимости сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, в том числе при поступлении предусмотренного статьей 62 настоящего Федерального закона запроса о предоставлении сведений, или межведомственного запроса о предоставлении сведений, или заявления о внесении сведений о ранее учтенном объекте недвижимости, орган регистрации прав, если иное не установлено настоящим Федеральным законом, в течение пяти рабочих дней со дня получения им указанных запросов или заявления обеспечивает включение документов и сведений о ранее учтенном объекте недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости на основании:

1) имеющейся в его распоряжении документации о ранее учтенном объекте недвижимости;

2) документа (копии документа, заверенной в порядке, установленном федеральным законом), устанавливающего или подтверждающего право на объект недвижимости, в том числе документа, указанного в пункте 9 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" и представленного заинтересованным лицом при его обращении с соответствующим заявлением в орган регистрации прав;

3) документов, подтверждающих ранее осуществленный государственный учет указанного объекта недвижимости или государственную регистрацию права на него либо устанавливающих или подтверждающих право на него и представленных соответствующими органами государственной власти, органами местного самоуправления либо органами и организациями по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации, в орган регистрации прав по его запросам, если документы и сведения о ранее учтенном объекте недвижимости отсутствуют в составе имеющейся в распоряжении органа регистрации прав документации о ранее учтенном объекте недвижимости.

Юридически значимым обстоятельством является то, что заявитель обратился в Управление Росреестра для проведения государственной регистрации наличия у заявителя права на недвижимое имущество, а не для регистрации возникновения или перехода такого права.

Таким образом, Управление Росреестра должен был установить, на основании каких именно документов должно быть подтверждено ранее возникшее право на

объект недвижимого имущества.

Суд соглашается с доводами заявителя, что Ответчиком были неправильно определены нормы, подлежащие применению для установления документального подтверждения возникновения права в соответствии с порядком, действовавшим при оформлении прав собственности в отношении данного объекта недвижимости. Договор купли-продажи №02-00167/92 был оформлен в 1992г. Свидетельство №2-00092/92 на право собственности выдано Москомимуществом и оформлено в 1992г. Следовательно, применению подлежат нормы, действовавшие в 1992, а не в 1994г.

Довод ответчика о том, что для подтверждения права необходимо было представить свидетельство о внесении в реестр собственности г. Москвы, судом отклоняется по следующим основаниям:

Федеральным законом, а именно статьей 135 ГК РСФСР был установлен следующий порядок возникновения прав собственности на недвижимое имущество:

«Право собственности (право оперативного управления) у приобретателя имущества по договору возникает с момента передачи вещи, если иное не предусмотрено законом или договором. Если договор об отчуждении вещи подлежит регистрации, право собственности возникает в момент регистрации» (в ред. Указа Президиума Верховного Совета РСФСР от 24 февраля 1987 г. - ведомости Верховного Совета РСФСР, 1987 г, N 9, ст. 250).

Порядок оформления прав собственности в процессе приватизации изначально был определен постановлением Правительства Москвы от 10.09.1991 №73:

«В связи с необходимостью упорядочения использования имущества, находящегося в собственности Москвы, установления единого порядка оформления прав собственности, хозяйственного ведения, оперативного управления и аренды недвижимого имущества юридических лиц и граждан на основании Законов РСФСР, а также решения четвертой сессии Моссовета "о собственности г. Москвы", правительство Москвы постановило:

1. Установить, что с 16 сентября 1991 г. оформление прав собственности и пользования на недвижимое имущество юридических лиц и граждан осуществляется в порядке, предусмотренном "Положением о порядке управления недвижимым имуществом Москвы" (приложение).

Постановлением Правительства Москвы от 14 июля 1992 года N 520 «О едином порядке оценки и управления нежилыми помещениями в г. Москве» порядок оформления прав собственности был уточнен: «Приложение № 1 к постановлению правительства Москвы от 14 июля 1992 г. N 520 ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ УЧЕТА И ОФОРМЛЕНИЯ ПРАВ НА НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ (ЗДАНИЯ) В Г. МОСКВЕ I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 9. Продажа и передача помещений в хозяйственное ведение, оперативное управление и аренду оформляются свидетельствами утвержденных образцов (приложения 1, 2), выдаваемыми Управлением нежилых помещений и территориальными агентствами Москомимущества.

Сведения по выдаваемым свидетельствам вносятся в централизованную базу данных».

Как следует из письма Департамента городского имущества г. Москвы от 26.03.2021 №ДГИ-ЭГР-12240/21-1, пунктами 1 и 9 Положения о порядке учета и оформления прав на нежилые помещения (здания) в городе Москве, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 14.07.1992 №520, устанавливался единый порядок учета и оформления прав на нежилые помещения здания, продажа и передача помещений оформлялись свидетельствами утвержденных образцов, выдаваемыми Управлением нежилых помещений и территориальными органами Москомимущества. Сведения по выдаваемым свидетельствам вносились в централизованную базу данных.

Департамент городского имущества г. Москвы письмом от 23 октября 2019 г. №ДГИ-1-88080/щ-1 направил заинтересованному лицу заверенную копию корешка

свидетельства АП02-00092/92, соответствующего подлиннику, представленному заявителем. Письмо представлено в дело заинтересованным лицом в составе правоустанавливающих документов.

В ответ на запрос заявителя было получено письмо ДГМИ г. Москвы от 24.12.2020 ДГИ-1-142661/20-1 в котором указано, что, согласно информационным ресурсам Департамента Комитетом по управлению имуществом Москвы (ныне-Департамент), осуществлявшим до 17.08.1998 государственную регистрацию имущественных прав на объекты жилого фонда, на основании решения Комиссии по приватизации муниципального округа «Войковский» №6 от 08.04.1992г. была проведена регистрация права собственности ТОО «Немтинов» на нежилые помещения общей площадью 94,8 кв.м. (этаж 1, пом.3, ком. 7-17) по адресу: г. Москва, 1-й Войковский проезд, д.4, корп.1.

К письму приложена заверенная копия корешка свидетельства АП02-00092/92, соответствующего подлиннику, представленному заявителем.

Свидетельство на право собственности АП02-00092/92 от 31.08.1992 выдано Комитетом по управлению имуществом Москвы было представлено заинтересованному лицу в составе документов для государственной регистрации права (№№п/п 5 Описи). Согласно содержанию данного документа, свидетельство подтверждает права собственности на имущество, указанное в договоре купли-продажи №02-00167/92 – «...мастерской по ремонту обуви №237 по адресу 1-й Войковский проезд, д.4, корп.1 на 94,8 кв.м.» (п.1 договора). Согласно п.10 договора, его неотъемлемой частью является выписка из паспорта БТИ №09-2906/3 от 03.12.1991г. на 94,8 кв.м.». В данной выписке указаны нежилые помещения общей площадью 94,8 кв.м. (этаж 1, пом. V, ком. 1-11) по адресу: г. Москва, 1-й Войковский проезд, д.4, корп.1.

Вместе с комплектом документов, представленных на государственную регистрацию недвижимого имущества, заявителем было представлено письмо БТИ от 14.06.2019 г. № ИС-ГР-С-2512/19, в котором указано, что причиной расхождений в части описания объекта недвижимости на дату проведения первичной технической инвентаризации 15.11.1971 года и представленного описания объекта на дату заключения Договора купли-продажи от 24.06.1992 года, является разделение, а затем изменение (упорядочение) нумерации нежилых помещений при проведении обследований нежилых помещений 1 этажа по адресу: город Москва, 1-й Войковский проезд, д.4, корп.1. Ответы аналогичного содержания были получены заинтересованным лицом. Таким образом, нежилые помещения здания по адресу: город Москва, 1-й Войковский проезд, д.4, корп.1 94,8 кв.м. (этаж 1, пом.3., ком. 7-17) тождественны помещениям здания по адресу: город Москва, 1-й Войковский проезд, д.4, корп.1 №5 (комнаты 1-11) 94,8 кв.м.

В соответствии с положениями подпункта 6 пункта 2 статьи 14 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" самостоятельным основанием для осуществления государственной регистрации прав являются "...акты (свидетельства) о правах на недвижимое имущество, выданные уполномоченными органами государственной власти в порядке, установленном законодательством, действовавшим в месте издания таких актов на момент их издания".

Установив нормы, на основании которых осуществлялась регистрация прав на недвижимое имущество в городе Москве в 1992 году и исследовав представленные доказательства, суд приходит к выводу, что уполномоченным органом государства – Комитетом по управлению имуществом города Москвы - регистрация права собственности в соответствии с действующим в то время порядком была произведена. Ранее возникшее право на объект недвижимого имущества было подтверждено надлежащим образом, а именно предоставлением подлинного экземпляра



соответствующего документа, свидетельства на право собственности АП02-00092/92 от 31.08.1992. Состав имущества определен Договором купли-продажи от 04 сентября 1992г. Вышеуказанные документы отвечают требованиям п.1 ст.21 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", содержат описание недвижимого имущества, вид регистрируемого права, заверены печатями, имеют надлежащие подписи сторон или определенных законодательством Российской Федерации должностных лиц. Каких-либо замечаний по оформлению документов в оспариваемом решении не содержится, в судебном заседании представителями заинтересованного лица и третьего лица не заявлено.

В тексте изданного в 1994г. Распоряжения Мэра № 288-РМ, на которое ссылается заинтересованное лицо в обоснование отказа в регистрации права, не содержится положений, свидетельствующих об утрате ранее зарегистрированных прав собственности их правообладателями, не получившими свидетельство о внесении в реестр собственности г. Москвы.

Отсутствие свидетельства, подтверждающего соблюдение действовавшего в иной период времени, а именно в 1994 году, порядка регистрации прав при таких обстоятельствах юридического значения не имеет. Сложившаяся судебно-арбитражная практика (Постановление ФАС МО от 9 августа 2018 г. по делу N А40-127218/2017, Постановления Девятого ААС от 9 декабря 2019 г. N 09АП-67350/2019, от 3 мая 2018 г. N 09АП-12151/2018) при оценке доводов регистрирующего органа о необходимости предоставления свидетельства о внесении в реестр собственности исходит из следующего:

Выдача Москомимуществом физическим и юридическим лицам Свидетельства о внесении в реестр собственности осуществлялась в соответствии с распоряжением Мэра г. Москвы от 16.06.1994 г. N 288-РМ "О регистрации операций с собственностью физических и юридических лиц в городе Москве".

Как следует из преамбулы указанного распоряжения регистрация недвижимого имущества, принадлежащего на праве собственности физическим и юридическим лицам на территории г. Москвы, осуществлялась с целью упорядочения учета перехода права собственности в процессе отчуждения недвижимого имущества и его залога, защиты и дополнительного удостоверения права собственности.

Согласно пункту 1 указанного распоряжения Москомимущества поручалось осуществлять регистрацию недвижимого имущества (зданий, строений, сооружений, нежилых помещений), принадлежащего на праве собственности физическим и юридическим лицам на территории г. Москвы.

В соответствии с пунктом 1 Положения о реестре частной собственности в г. Москве 1994, утвержденного распоряжением Мэра г. Москвы от 16.06.1994 г. № 288-РМ, целью создания и ведения реестра частной собственности является систематизация данных о собственниках и принадлежащем им на праве собственности недвижимом имуществе.

Указанный документ не предусматривал обязанность собственников недвижимого имущества по обязательному предоставлению документов, подтверждающих ранее возникшее право собственности на объекты недвижимости.

Довод ответчика о том, что в материалы регистрационного дела план приватизации, утвержденный Комитетом по управлению имуществом г. Москвы, не представлен, юридического значения не имеет.

В оспариваемом решении содержится неверная оценка положений договора купли-продажи №02-00167/92 (согласно п. 6.1. Договора, Покупатель отвечает за выполнение плана Приватизации). Так, в решении указано: «Как следует из Договора купли-продажи приватизация имущества осуществлена путем его выкупа у Продавца в соответствии с планом приватизации, утвержденным Комитетом по управлению имуществом г. Москвы». Однако порядок выкупа и состав имущества определен



непосредственно положениями договора купли-продажи №02-00167/92 и Приложения №1 – особые условия договора купли-продажи. Договор с Приложением содержит все существенные условия сделки купли-продажи.

Действующее законодательство о регистрации прав на недвижимое имущество не содержит требования предоставления для подтверждения ранее возникшего в порядке приватизации права на недвижимое имущество Плана приватизации.

Положения п 2. ч.1 ст.69 Закона предоставляют заявителю право выбора предоставления документа (копии документа, заверенной в порядке, установленном федеральным законом), устанавливающего или подтверждающего право на объект недвижимости. Заявителем были представлены в подлинниках правоустанавливающие документы (свидетельство 02-00092/92 от 04.09.92 и договор 02-00167/92 от 04.09.92), требование о предоставлении иных документов не основано на законе.

Вместе с тем, заявитель представил суду на обозрение подлинный экземпляр Плана Приватизации от 18.03.1992г., соответствующий представленной заинтересованному лицу копии (л.д.116, 134). Передача спорной недвижимости заявителю никем не оспорена, доказательств обратного Управлением Росреестра не представлено.

Кроме того, законодательством г. Москвы была предусмотрена специальная процедура подтверждения (признания) права собственности на объекты, полученные в порядке приватизации. Соответствующим нормативным актом является Постановление Правительства Москвы от 19.07.1994 № 605 «Об утверждении перечня предприятий, за которыми признается право собственности на объекты приватизации в соответствии с договорами купли-продажи и свидетельствами на право собственности, выданными Москомимуществом в 1992-1993 гг.», в целях защиты прав собственников и во исполнение п.4 постановления правительства Москвы от 12 апреля 1994 г. N 294 "О работе Фонда имущества по приватизации государственной и муниципальной собственности в 1993 году и задачах по реализации Указа Президента Российской Федерации "О государственной программе приватизации государственных и муниципальных предприятий в РФ".

В соответствии с положениями вышеуказанного нормативного акта правительство Москвы постановило:

1. Утвердить перечень предприятий (приложение), за которыми признается право собственности на объекты приватизации в соответствии с договорами купли-продажи и свидетельствами на право собственности, выданными Москомимуществом в 1992-1993 гг.»

Приложением к постановлению правительства Москвы от 19 июля 1994 г. № 605 утвержден «Перечень предприятий, за которыми признается право собственности на объекты приватизации в соответствии с договорами купли-продажи и свидетельствами на право собственности, выданными Москомимуществом в 1992-1993 годах».

Поскольку необходимые правоустанавливающие документы заявителем были представлены, права заявителя в отношении объекта недвижимого имущества были подтверждены компетентными государственными органами, а законность приватизации объекта недвижимого имущества дополнительно подтверждена нормативным актом оспариваемое решение подлежит отмене.

Учитывая изложенное, требования заявителя являются обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Изложенные в отзыве на заявление доводы ответчика о законности оспариваемого решения судом оценены, но отклонены как основанные на неверном толковании норм права и противоречащие материалам дела.

Согласно [части 2 статьи 201](#) Кодекса арбитражный суд, установив, что оспариваемый ненормативный правовой акт, решение и действия (бездействие)

органов, осуществляющих публичные полномочия, должностных лиц не соответствуют закону или иному нормативному правовому акту и нарушают права и законные интересы заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, принимает решение о признании ненормативного правового акта недействительным, решений и действий (бездействия) незаконными.

В качестве способа восстановления нарушенного права заявителя в силу [пункта 3 части 5 статьи 201 АПК РФ](#), исходя из заявленных обществом требований, суд считает необходимым обязать Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве устранить допущенные нарушения прав и законных интересов Департамента городского имущества города Москвы в течение десяти дней с даты вступления решения суда в законную силу.

На основании вышеизложенного и руководствуясь, ст.ст.16, 29, 65, 75,102, 110, 167-170, 198, 201 АПК

**РЕШИЛ:**

Проверив на соответствие действующему законодательству, признать незаконным отказ Управления Росреестра по Москве от 03.07.2020 №77/005/259/2019-3422 в государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества по адресу: город Москва, 1-й Войковский проезд, д.4, корп.1,этаж 1, помещение №5 (комнаты 1-11) общей площадью 94,8 кв.м. кадастровый номер 77:09:0003017:1175.

Обязать Управление Росреестра по Москве в течение месяца с даты вступления решения суда в законную силу устранить допущенные нарушения прав заявителя путем государственной регистрации права собственности на объект недвижимого имущества по адресу: город Москва, 1-й Войковский проезд, д.4, корп.1, этаж 1, помещение №5 (комнаты 1-11) общей площадью 94,8 кв.м. кадастровый номер 77:09:0003017:1175.

Взыскать с Управления Росреестра по г. Москве в пользу ООО «Немтинов» расходы по оплате госпошлины в размере 3 000 руб.

Решение может быть обжаловано в течение месяца в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья:

О.В. Сизова

Электронная подпись действительна.  
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента  
Дата 18.09.2020 13:35:50  
Кому выдана Сизова Ольга Владимировна